



ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA CELEBRADA POR EL DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE VILLALUENGA DE LA SAGRA (TOLEDO) EL DIA 20 DE DICIEMBRE DE 2022.

SRES. ASISTENTES

Alcalde-Presidente

D. CARLOS CASARRUBIOS RUIZ

CONCEJALES:

D^a. VERONICA MUÑOZ ZARZUELA
D. PABLO LUIS DEL VISO GARCIA
D^a. M. NIEVES GONZALEZ MERINO
D^a. M. ANTONIA MARIN GALLEGO
D. ENRIQUE AGUADO MARTIN
D^a. SUSANA CAÑADAS PEREZ
D^a. ANA M. HUMANES MARTINEZ

AUSENTES:

D. ISMAEL RODRIGUEZ SERRANO
D^a. MARIA JOSE BASCO AGUADO
D. JORGE CARRASCO GOMEZ

En Villaluenga de la Sagra, provincia de Toledo, siendo las 20,30 horas del día 20 de DICIEMBRE de 2022, se reúnen en 1ª convocatoria y en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, sito en Plaza de España, número 1, los miembros de la Corporación, al objeto de celebrar la sesión extraordinaria del Pleno Corporativo, bajo la presidencia del Sr. Alcalde D. CARLOS CASARRUBIOS RUIZ, asistidos del Secretario-Interventor de la Corporación D. Miguel Ángel Peralta Roldán, que da fe del acto.

Secretario-Interventor

D. MIGUEL A. PERALTA ROLDAN.



ORDEN DEL DIA

PUNTO PRIMERO: APROBACION SI PROCEDE DEL ACTA CORRESPONDIENTE AL PLENO DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2022.

Se pregunta a los presentes si han recibido las actas y audios de la sesión y si tienen alguna manifestación que hacer sobre las mismas. Todos contestan afirmativamente y que no hay nada que manifestar.

Sometida el acta de Pleno de la sesión del 24 de noviembre a votación, la misma es aprobada por UNANIMIDAD de los presentes.

PUNTO SEGUNDO – DAR CUENTA DE DECRETOS Y RESOLUCIONES

Se pregunta a los presentes si han recibido los decretos habidos, del 185 al 198 de 2022, ambos incluidos y si tienen alguna manifestación que realizar.

Todos los presentes declaran haberlos recibidos y no hay consultas ni aclaraciones.

Los Sres. Concejales toman conocimiento de los Decretos habidos.

PUNTO TERCERO: MODIFICACION DE ESTATUTOS DE LA MANCOMUNIDAD DE SERVICIOS DE LA SAGRA BAJA POR INCORPORACION DEL AYUNTAMIENTO DE COBEJA.

Todos los presentes declaran haber recibido el expediente.

Visto que por acuerdo adoptado en la Sesión Plenaria de la Mancomunidad de Servicios de la Sagra Baja celebrada con fecha 28 septiembre de 2022, se aprobó la modificación del artículo 1.1 de los Estatutos de la Mancomunidad referente a la incorporación del municipio de Cobeja.

Visto el certificado de secretaría de la Mancomunidad de Servicios de la Sagra Baja de



fecha 16 de noviembre de 2022, sobre la inexistencia de alegaciones en el trámite de la exposición pública de un mes, anunciado en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo núm. 194 de fecha 10 de octubre de 2022.

Visto que con fecha 24 de noviembre de 2022 se emite informe favorable por el Viceconsejero de Administración Local y Coordinación Administrativa de la Consejería de Hacienda y Administraciones Públicas de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha sobre la modificación del artículos 1.1 de los Estatutos de la Mancomunidad referente a la incorporación del municipio de Cobeja.

Visto que con fecha 28 de noviembre de 2022 se emite informe favorable por la Junta de Gobierno de la Excma. Diputación de Toledo sobre la modificación del artículo 1.1 de los Estatutos de la Mancomunidad referente a la incorporación del municipio de Cobeja.

Visto que obra en el expediente 186/2022 de la Mancomunidad de Servicios de la Sagra Baja, el informe de Secretaria-Intervención número 2021/23, de fecha 20 de mayo de 2022, sobre la legalidad del procedimiento a seguir.

En base a lo anterior se eleva si procede, la siguiente propuesta de acuerdo al Pleno de la corporación a los efectos de que adopte el acuerdo que más beneficie a los intereses del municipio:

PRIMERO: Aprobar la modificación de los Estatutos de la Mancomunidad de Servicios de la Sagra Baja del artículo 1.1 en los términos siguientes:

.-Incorporación del municipio de Cobeja, quedando el artículo 1.1 con la siguiente redacción:

Artículo 1.1. Los Municipios de Alameda de la Sagra, Añover de Tajo, Bargas, Cabañas de la Sagra, Cobeja, Lominchar, Magán, Mocejón, Olias del Rey, Recas, Villaluenga de la Sagra, Villaseca de la Sagra, Yuncler y Yuncillos, de la provincia de Toledo, en el ejercicio del derecho de



asociación que tienen reconocido por el Art. 44 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se constituyen en Mancomunidad con plena personalidad jurídica para el cumplimiento de los fines que se determinan en el Art. 3 de los presentes Estatutos, y en consecuencia tendrán capacidad jurídica dentro del marco de estos Estatutos para adquirir, poseer, reivindicar, permutar, establecer y explotar obras y servicios públicos, obligarse, interponer los recursos establecidos y ejercitar las acciones previstas en las Leyes.

SEGUNDO: Remitir el presente acuerdo a la Mancomunidad de Servicios de la Sagra Baja, para su posterior traslado a la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha a los efectos de que se proceda a la publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y a la inscripción de las modificaciones que se produzcan en los datos inscritos de conformidad todo ello con el Art. 38 del Real Decreto 38 1690/1986 de julio por el que se aprueba el Reglamento de población y Demarcación de las entidades Locales.

TERCERO: FACULTAR al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la correcta ejecución del presente acuerdo.

PUNTO CUARTO.- PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA. TOLEDANO 49. APROBACION DE BASES DEL SECTOR SSUi.5.

Todos los presentes declaran haber recibido el expediente que se tramita en este Ayuntamiento.

«En relación con el expediente para promover un Programa de Actuación Urbanizadora, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal, para el desarrollo de la zona que afecta a:

Sector:	SSUi.5 TOLEDANO 49
---------	--------------------



Y a la vista de la alternativa técnica, que incluye el correspondiente Plan Parcial, presentada por:

URBANIZACION INDUSTRIALES TERCIARIAS DE CASTILLA LA MANCHA S.L. CON CIF Nº B45350626 (URBITER, S.L.)

Examina la documentación técnica aportada:

- Alternativa Técnica que contiene el Plan Parcial de Mejora y Proyecto de Urbanización.
- Documentos inicial estratégico (DIE) de la actuación urbanizadora en suelo rustico de reserva. Sector SSUi5 "Toledano 49" para evaluación ambiental estratégica ordinaria.
- Propuesta de Bases según lo dispuesto en el art. 85.2 del Decreto 29/2011.

Habiéndose modificado puntualmente la bases presentadas, siendo las definitivas las siguientes:

PROPUESTA DE BASES PARA LA FORMULACIÓN DE PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA DEL SECTOR INDUSTRIAL LOGÍSTICO SSUi5 "EL TOLEDANO 49" EN VILLALUENGA DE LA SAGRA

Esta propuesta de bases se redacta por el Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra, que modifica la presentada por la mercantil "Urbanizaciones Industriales Terciarias, URBITER, S.L.", según lo dispuesto en el artículo 85.2 del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-la Mancha (en adelante RAELOTAU), como parte de la documentación integrante de la alternativa técnica presentada para la formulación del Programa de Actuación Urbanizadora del Sector Industrial Logístico SSUi5 "TOLEDANO 49", que reclasifica suelo rústico del Plan de Ordenación Municipal de Villaluenga de la Sagra.

PROPUESTA DE BASES

Base primera. Legislación aplicable.

Las presentes Bases se rigen por:

- Decreto Legislativo 1/2010, de 18/05/2010, por el que se aprueba el Texto



Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 21.05.2010) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 248/2004 de 14 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998 de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM 28.09.2004) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 178/2010 de 1 de julio de 2010 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planos municipales (DOCM 07.07.2010) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística. (DOCM 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 34/2011 de 26/04/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 29.04.2011) y sus modificaciones posteriores.

- Decreto 242/2004, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Suelo Rústico del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (DOCM de 30.07.2004) y sus modificaciones posteriores.

- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y sus modificaciones posteriores.

- Ley Reguladora de Bases del Régimen Local 7/1985, de 2 de abril y sus modificaciones posteriores.

- Demás legislación administrativa concordante.

El planeamiento vigente en Villaluenga de la Sagra es el Plan de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente el 22 de julio de 1999, (DOCM 6/8/1999), que clasifica los terrenos afectados por el presente Proyecto como Suelo Rustico de Reserva.

Base segunda. Ámbito, superficie, información catastral y determinaciones urbanísticas.

El ámbito al que se refiere este proyecto tiene carácter continuo y está formado por varias parcelas, situada al norte del municipio de Villaluenga de la Sagra, con frente a la Autovía A-42, en el P.K. 49, margen oeste. Los datos del ámbito sobre el que se actúa son los siguientes:

- Ubicación: Municipio de Villaluenga de la Sagra (Toledo)
- Situación: A-42 P.K 49.000 margen derecho
- Referencias Catastrales: Varias según tablas adjuntas
- Superficie total del ámbito de actuación propuesto: 444.940,56 m²
- Clasificación de Suelo: Suelo Rústico en el POM de Villaluenga de la Sagra.



La delimitación del ámbito propuesto queda definida por las protecciones naturales y de carreteras que existen en la zona. Obteniendo un suelo de actuación que se corresponde a la meseta existente.



Determinaciones urbanísticas

Con fecha 28 de Julio de 2022, el Ayuntamiento Pleno acordó la aprobación de la Consulta previa actuación urbanizadora en suelo rústico de reserva. Revisión 1. Sector SSUI5 "TOLEDANO 49".

La ordenación sobre la que se ha aprobado la viabilidad del sector es la siguiente:

El acceso al presente proyecto se plantea por una nueva Rotonda a ejecutar en la margen derecha de la A-42, concretamente en el puente elevado del acceso a Villaluenga de la Sagra. Para ello se tramitará con la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla-La Mancha una autorización para la ejecución de dicha



infraestructura que actuará como elemento vertebrador del territorio, mejorando la seguridad vial y el tráfico del acceso al conjunto.

Existirá un segundo acceso por la Carretera de Recas (TO-4440-V). El acceso al presente proyecto desde esta carretera se plantea por una nueva Vía de Servicio a ejecutar en la margen de dicha carretera. El presente desarrollo asumirá la financiación y ejecución de dicha Vía de Servicio.



Información catastral

El proyecto está conformado por varias fincas registrales y catastrales, incluido si existe algún tipo de edificación en cada una de las parcelas viene resumido en anexo I

En cuanto a las redes de infraestructuras, el sector tiene garantizado el saneamiento, ya que la empresa URBITER ha participado en la construcción de un colector de saneamiento que discurre desde el ámbito de actuación hasta la EDAR municipal para aguas residuales, de ahí a través de un emisario hasta la EDAR MANCOMUNADA. Dichas obras están recogidas en un convenio realizado con el Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga. Así mismo tiene garantizado el suministro de agua, ya que igualmente la empresa ha participado en la construcción de una red de abastecimiento de agua que discurre desde el ámbito de actuación hasta el depósito municipal de aguas. Dichas obras están recogidas en un convenio realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga y varios promotores.

La tipología industrial prevista es la de gran plataforma logística que se articula en única parcela central a desarrollar mediante estudio de detalle posteriormente.

DETERMINACION DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL		
INDUSTRIAL	PROPUESTO	EXIGIDO
Superficie Total (con S.G adscritos)	453.359,92 m2	



Superficie de Sistemas Generales	10.449,87 m ²	
Superficie del Ámbito (Total – S.G)	442.910,05 m ²	
Uso Mayoritario	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL

Edificabilidad del Ámbito	312.818,34 m ²	
Densidad Poblacional	0 habitantes / Ha	0 habitantes / Ha
Área de Reparto /Aprovechamiento o Tipo	0,69 m ² /m ²	CUMPLE
Porcentaje de Cesión de aprovechamiento Tipo 10%	31.281,83 m ²	10 %
DETERMINACION DE LA ORDENACION DETALLADA		
1.- RESERVAS DE SUELO PARA SISTEMAS		
1.1 Zonas Verdes	45.086,14 m ²	Mínimo 2/3 del 15% de la superficie del
1.2 Equipamientos	22.146,52 m ²	15% Sup Ámbito, de los cuales 2/3 para Zona
1.3 Aparcamientos (Públicos)	1.565 plazas publicas 783 plazas privadas	1 plaza privada / 200 m ² c Publicas= 50% de las privadas
1.4 Red Viaria		Se ajusta a las tipologías previstas en el



2.- SUPERFICIE SUELO NETO INDUSTRIAL	329.278,31 m2	
2.1 Superficie Suelo Industrial		
2.2 Superficie Suelo Industrial Cesión	31.281,83 m2	monetización/cesión
	Industrial y	Industrial
3.- USOS CARACTERISTICO		
3.1 Usos Compatibles	Residencial, dotacional, terciario de oficinas, terciario comercial, terciario recreativo,	





Estas superficies podrán ajustarse del estudio más exhaustivo a presentar en el Plan Parcial.

Base tercera. Determinaciones relativas al contenido técnico.

La Alternativa Técnica del Programa de Actuación Urbanizadora tendrá, en relación con el apartado 1 del artículo 76 del RAELOTAU, el siguiente contenido:

- a) Plan Parcial de Mejora de Mejora del Sector Industrial Logístico SSUI5 "TOLEDANO 49".
- b) Proyecto de Urbanización.

Base cuarta. Determinaciones relativas al contenido económico y jurídico.

Los convenios y las proposiciones jurídico-económicas tendrán, como mínimo, el contenido de los apartados 2 y 3 del artículo 76 del RAELOTAU, que comprenderá:

- a) Propuesta de convenio urbanístico a suscribir, en calidad de urbanizador, por la persona adjudicataria con el Ayuntamiento y las personas propietarias afectadas que voluntariamente quieran ser parte en él, donde se harán constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. Los compromisos y obligaciones asumidos en estos convenios por particulares, podrán ser trasladados a los nuevos adquirentes de las fincas, quienes quedarán obligados al cumplimiento de los deberes impuestos por la legislación aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma, quedando además subrogados en los derechos y deberes establecidos en el convenio por la anterior persona propietaria cuando hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real. En ningún caso se podrán contravenir, infringir o defraudar objetivamente en cualquier forma lo dispuesto en normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento territorial o urbanístico, en especial, las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de las personas propietarias de éste. No se podrá prever o establecer, en perjuicio de quienes no sean parte en ellos o sus causahabientes, obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las reguladas en los Títulos IV y V del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística o en los Planes o Programas aprobados para su ejecución que se encuentren en vigor.
- b) Se fijara el compromiso para la creación de una Entidad Urbanística Colaboradora de conservación de conformidad con los artículos 23 y siguientes del Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística
- c) Una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

· Acreditación de la titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito del Programa que se encuentren a disposición del licitador, ya sean de su propiedad o de otros propietarios con los que tenga contrato suficiente y hayan de quedar afectos, con garantía real inscrita en el Registro de la Propiedad, al cumplimiento de las obligaciones del agente urbanizador y del pago de los gastos de urbanización. La afección



se trasladará a las fincas de resultado de la Reparcelación, dejando igualmente constancia expresa en el Registro de la Propiedad.

- Gastos totales de Urbanización del Programa de Actuación Urbanizadora de acuerdo con lo establecido en el número 1 del artículo 115 del TRLOTAU y 38 del RAELOTAU, identificando individualizadamente y como mínimo, el Presupuesto de ejecución material en presupuesto detallado, los gastos generales, el beneficio del urbanizador, así como el presupuesto de contrata de la totalidad de las obras de urbanización.

- Compromisos adicionales de interés público que asuma el agente urbanizador, a su costa, tales como aportaciones voluntarias a los patrimonios públicos de suelo sobre parcelas que resulten de su propiedad, financiación de las obras adicionales a las mínimas establecidas legalmente, financiación y ejecución de obras adicionales de urbanización potenciando su eficiencia y sostenibilidad ambiental, financiación de obras

ordinarias de reposición o dotación de servicios urbanísticos en áreas de suelo urbano consolidado o de actuaciones de rehabilitación del patrimonio inmobiliario en dicha clase de suelo o afección voluntaria de terrenos a la edificación sostenible, vivienda protegida o con fines de interés social.

- Fijación de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones que incumben al agente urbanizador o los propietarios.

- Fijación del coeficiente considerado como parte alícuota, expresada en tanto por uno y tanto por ciento, de los aprovechamientos privativos susceptibles de apropiación por los titulares de suelo y que corresponderá al agente urbanizador como retribución por los gastos de urbanización que asume y siendo aplicable cuando proceda la retribución en terrenos.

- Precio del suelo a efectos del cambio aplicable cuando proceda la retribución en terrenos, que deberá estar justificado en un estudio de mercado con identificación de los valores de repercusión del suelo para los diferentes usos pormenorizados a implantar.

- Valoración de los compromisos que el agente urbanizador se proponga asumir a su costa, indicando, en su caso, la minoración que la ejecución provoque en los gastos de urbanización que corresponde sufragar a los propietarios.

- Garantía financiera o real, de un siete por ciento (7%) como mínimo, del presupuesto del coste de ejecución material por contrata de las obras de urbanización.

- Desarrollo de las relaciones entre el urbanizador, público o privado, y las personas propietarias, justificando, en su caso, la disponibilidad por aquél de los terrenos de éstas, cualesquiera otros acuerdos y alcanzados, y las disposiciones relativas al modo de retribución del urbanizador.

- Indicación de que se formulará el proyecto de reparcelación correspondiente en los plazos establecidos en el convenio que al efecto se suscriba.

Base quinta. Procedimiento para la presentación de alternativas técnicas y demás documentación integrante del Programa.

Se ajustará a lo establecido en los artículos 87 a 94 del RAELOTAU.

5.1. Inicio: Información pública, audiencia y presentación de alternativas técnicas.

Una vez aprobadas y publicadas las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la Alcaldesa abrirá un período de veinte días para la formulación de alternativas técnicas, que se anunciará mediante edicto publicado, además de por medios electrónicos, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha y, simultáneamente o con posterioridad, en uno de los periódicos de mayor difusión en la localidad,



comenzando a correr dicho plazo al día siguiente de la última publicación del anuncio.

En el supuesto de que la alternativa técnica presentada se ajuste a las Bases aprobadas, se someterá igualmente a información pública durante el referido plazo, el cual, a los exclusivos efectos de información pública, se ampliará al que señale la legislación ambiental, en el supuesto de que el Programa deba someterse a evaluación ambiental, a fin de realizar de manera conjunta las informaciones públicas de dichos procedimientos.

En dichos edictos:

- a) Se señalará el plazo de duración de la información pública a la que se somete la alternativa.
- b) Se identificará la fecha de publicación en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha de las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora.
- c) Se identificará al promotor de la actuación.
- d) Se señalará, mediante descripción literal a través de referencia a datos catastrales y determinación gráfica por medio de planos, el ámbito objeto de la actuación refiriendo éste a las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.
- e) Se advertirá de la posibilidad de formular alternativas técnicas, así como de presentar, en el momento procedimental oportuno, propuestas de convenio y proposiciones jurídico-económicas relativas tanto a la propia alternativa técnica como a las presentadas por otros licitadores. En el supuesto de que se hubiera sometido a información pública una alternativa técnica, se advertirá igualmente de la posibilidad de formular alegaciones frente a ella.
- f) Se hará expresa referencia al impedimento de la simultánea o posterior tramitación por el procedimiento de impulso particular previsto en el artículo 91 RAELOTAU.
- g) La advertencia de que las personas propietarias podrán ejercitar la facultad prevista en el número 2 del artículo 118 TRLOTAU, dando cumplimiento a lo dispuesto en el número 2 del artículo 106 RAELOTAU, de declinar su participación incoándose el expediente de expropiación.

Será preceptiva la notificación formal e individual a las personas titulares de derechos afectados por la actuación urbanizadora propuesta, antes de la primera publicación del anuncio. Se considerará titular a quien con este carácter conste en registros públicos que produzcan presunción de titularidad o, en su defecto, a quien aparezca con tal carácter en registros fiscales, tanto en concepto de titular de derechos de dominio sobre las fincas o derechos de aprovechamiento afectados, como a las personas que ostenten sobre los mismos cualquier otro derecho real o personal inscrito en el Registro de la Propiedad.

La Administración actuante, o en su caso el proponente de la alternativa a través de ésta y a su costa, deberá formular solicitud al Registro de la Propiedad, en la que consten las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento afectados, al objeto de la práctica de nota al margen de cada finca afectada por la actuación que exprese la iniciación del procedimiento. A dicha solicitud se deberá acompañar la identificación del ámbito de la actuación en relación con las previsiones de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y una relación de las fincas o derechos afectados por la actuación, así como, en su caso, certificación administrativa acreditativa de su sujeción a los derechos de tanteo y retracto.

La notificación contendrá la misma información que el edicto.

Sin perjuicio de lo anterior, en el caso en que durante el período de información pública se presentasen alternativas técnicas en competencia que ampliases el ámbito de actuación previsto, se notificará de forma inmediata a las personas titulares de derechos afectados por la variante propuesta.



Sólo se podrá presentar una única alternativa técnica de Programa de Actuación Urbanizadora por quien esté interesado en competir por la adjudicación de la gestión de la ejecución del mismo. Como excepción a lo dispuesto en el párrafo anterior, quien haya presentado la solicitud en cuya virtud se haya iniciado el procedimiento, podrá presentar una nueva alternativa ajustada a las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora que finalmente resulten aprobadas.

Las alternativas técnicas se presentarán a la vista, acompañadas de la documentación recogida en el número 1 del artículo 76 RAELOTAU, y del resto de documentación contemplada en estas Bases.

5.2. Prórrogas del periodo de información pública y presentación de alternativas técnicas.

Si durante los primeros diez días de información pública y presentación de alternativas, alguna persona se comprometiera a presentar una alternativa técnica que, dentro de los términos establecidos en las Bases de adjudicación, resulte sustancialmente distinta a la inicial, bien con respecto a su ordenación detallada porque así estuviera establecido en las mismas, bien con respecto a las obras de urbanización o resto de determinaciones que integran las alternativas, y prestara la garantía establecida en las Bases, el plazo de veinte días anterior quedará prorrogado por veinte días adicionales, prórroga de la que únicamente podrá beneficiarse en lo que a presentación de alternativa se refiere quien la haya solicitado y prestado la garantía requerida.

Sin embargo, con la estricta finalidad de igualar la duración del plazo mínimo de información pública para cada una de las eventuales alternativas concurrentes y con ese exclusivo objeto, tras la presentación de la última alternativa durante el aludido plazo, haya sido éste prorrogado o no, se suplementará dicho período en los días necesarios hasta alcanzar el mínimo de veinte días para cada una de ellas.

Las prórrogas, en cualquiera de las modalidades descritas en los números anteriores, se harán constar en el expediente, se anunciarán en el tablón de anuncios del Municipio y se comunicarán a quienes, por desconocerlas, presenten plicas prematuramente. Asimismo, también se les comunicará la presentación de las eventuales alternativas en competencia que se presenten durante la prórroga establecida.

5.3. Presentación de proposiciones jurídico-económicas.

Finalizado totalmente el período de información pública y presentación de alternativas, cualquier persona podrá presentar proposiciones jurídico-económicas y propuestas de convenios, en plica cerrada, durante los diez días siguientes a la finalización de dicho período, referidas a cualquiera de las alternativas técnicas presentadas, ya sea a la propia o a la del resto de concursantes. En todo caso, cada licitador tan sólo podrá presentar una única propuesta de convenio y una proposición jurídico-económica a una misma alternativa técnica.

En el supuesto de que quien presente proposición jurídico-económica no hubiera presentado inicialmente alternativa técnica propia, a su proposición deberá acompañar los documentos por los que se acredite la personalidad del postulante, justificación de su capacidad de obrar y de la solvencia técnica y económica con que cuenta para el desarrollo y promoción de la actuación urbanizadora en la forma



establecida en la legislación aplicable al contrato de gestión de servicios públicos; sin que resulte exigible la clasificación, salvo que en el caso de que se pretenda la adjudicación al urbanizador de la ejecución material de las obras de urbanización, así lo requieran las Bases.

La presentación de proposiciones y propuestas de convenio podrá tener lugar en cualquiera de las formas previstas por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, respetándose siempre el secreto de su contenido. El licitador deberá justificar al Ayuntamiento, ese mismo día la presentación efectuada, mediante la remisión por cualquier medio fehaciente, especificando la fecha y hora de imposición, la identificación de la persona remitente y de su representante, la identificación de la persona destinataria y la licitación a la que se concurre, por referencia al anuncio de la misma.

Transcurridos diez días desde la fecha indicada sin que el órgano de contratación haya recibido las plicas, éstas no serán admitidas en ningún caso.

Una vez finalizado el plazo de recepción o tan pronto sean recibidas en caso de haberse anunciado la presentación, el registro municipal expedirá certificación de la documentación recibida para su entrega al órgano de contratación.

Las ofertas estarán integradas por tres sobres identificados en su exterior con la indicación de la licitación a la que concurren y firmados por el licitador o persona que lo represente, e indicando el nombre y apellidos o razón social del proponente, con la siguiente documentación:

- Sobre A: Alternativa Técnica, que se presentará a la vista.
- Sobre B: Proposición Jurídico-Económica comprensiva de una propuesta de Convenio Urbanístico y Propuesta Económica, que se presentará en sobre cerrado.
- Sobre C: Requisitos de capacidad, solvencia técnica y económica, que se presentará en sobre cerrado.

5.4. Apertura de plicas.

El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la de conclusión del plazo de presentación de proposiciones jurídico-económicas o del plazo de diez días a que nos hemos referido. De su desarrollo y resultado se levantará acta bajo fe pública administrativa y ante dos testigos.

Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación a todos los efectos durante los veinte días siguientes al de apertura de plicas. Las personas competidoras, durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones en una única que, acompañada de la correspondiente solicitud dirigida al Municipio, se notificará a las personas interesadas personadas en el procedimiento.

Las personas propietarias o afectadas por la actuación podrán, además, ejercer su oposición a los costes de urbanización y abono de las cantidades sufragadas.

5.5. Plazo para la aprobación municipal de los PAUs en gestión indirecta.

El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno, o el órgano que resulte competente en su caso, resuelvan sobre la aprobación y adjudicación de un Programa de Actuación Urbanizadora será de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible para el órgano competente adoptar el acuerdo correspondiente.

A los efectos establecidos en el número anterior, se entenderá que el día a partir del cual es posible la



adopción del acuerdo correspondiente es aquel en el que la Administración competente dispone de todos los informes de carácter preceptivo para la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora.

La aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora implicará la atribución a la persona adjudicataria de la condición de Agente responsable de la gestión de la ejecución de la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, no surtiendo efecto alguno hasta que este haya sido formalizado.

El acuerdo de aprobación podrá adjudicar, motivadamente y en función de las Bases establecidas, la gestión de la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora a quien hubiera formulado la proposición jurídico-económica correspondiente más adecuada a la alternativa técnica adoptada.

Cuando se presente una única propuesta de Programa de Actuación Urbanizadora basada totalmente en la ordenación urbanística propuesta y formalizada debidamente y reuniendo todas las condiciones legalmente exigibles y transcurra el plazo máximo sin resolución expresa por el órgano municipal competente, el proponente podrá entender producida la aprobación y adjudicación por silencio administrativo y, en tal caso, previa presentación de la preceptiva garantía, requerir al Municipio para que proceda a la suscripción del correspondiente convenio.

5.6. Aprobación municipal condicionada.

Los Programas de Actuación Urbanizadora podrán aprobarse condicionados a la efectiva realización de determinaciones propias de otras actuaciones previa o simultáneamente programadas, siempre que quede suficientemente garantizado el cumplimiento de las correspondientes condiciones relativas a la interconexión de las actuaciones y se prevea una adecuada coordinación entre todas ellas.

La adjudicación así condicionada impondrá las obligaciones económicas precisas para compensar a los afectados por la actuación más costosa con cargo a los de otras que se beneficien de aquélla por concentrarse en la misma obras o sobrecostes de común utilidad.

El incumplimiento por el urbanizador principal de las condiciones que afecten al desarrollo de otra actuación conexas podrá dar lugar a la suspensión de ambos Programas de Actuación Urbanizadora. La persona adjudicataria de un Programa condicionado deberá comprometerse a asumir a su riesgo y ventura esa eventualidad, aunque podrá hacer reserva del derecho a subrogarse, llegado el caso, en el puesto del urbanizador principal.

Base sexta. Capacidad y solvencia exigida para adquirir la condición de agente urbanizador.

6.1. Capacidad.

Podrán participar en el concurso para la selección y adjudicación del presente Programa de Actuación Urbanizadora todas las personas, naturales o jurídicas, españolas o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar, sean o no propietarias de los terrenos afectados y reúnan las condiciones de solvencia económica y financiera, técnica y

profesional exigibles por el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística



de Castilla-La Mancha y, supletoriamente, por la normativa de Contratación del Sector Público.

En ningún caso podrán promover Programas de Actuación Urbanizadora ni resultar adjudicatarios de los mismos, bajo la sanción de nulidad de pleno derecho, quienes carezcan de capacidad de obrar, estén inhabilitados para contratar de acuerdo con el ordenamiento jurídico o comprendido en alguno de los supuestos contemplados en la normativa de Contratos del Sector Público.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su capacidad de obrar mediante la solicitud de inscripción en el Registro Autonómico de Agrupaciones de Interés Urbanístico, en tanto dicha solicitud se tramita.

6.2. Solvencia técnica y financiera.

La Solvencia Técnica o Profesional se acreditará por uno o varios de los siguientes medios, si bien, para el supuesto de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea formulado o promovido por propietarios mayoritarios de los terrenos, constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico, bastará la acreditación del requisito reseñado en el apartado 2:

1.- Una relación de los principales servicios o trabajos realizados en los últimos cinco años relacionados con la gestión y ejecución urbanísticas, que incluyan importe, fechas y destinatario, público o privado, de los mismos. Los servicios o trabajos efectuados se acreditarán mediante certificados expedidos o visados por el órgano competente si es distinto de la administración actuante del presente ámbito o, cuando el destinatario sea un sujeto privado, mediante un certificado expedido por éste o, a falta de este certificado, mediante una relación del empresario.

2.- Indicación del personal técnico o de las unidades técnicas, integradas o no en la empresa, participantes en la Actuación, especialmente aquellos encargados de la formulación de los proyectos técnicos y del asesoramiento jurídico de la actuación.

3.- Descripción de las instalaciones técnicas, de las medidas empleadas por el empresario para garantizar la calidad y de los medios de estudio o investigación de la empresa.

4.- Titulaciones académicas y profesionales del empresario y/o del personal directivo de la empresa y, en particular, del personal responsable al desarrollo del Programa.

5.- Medidas de gestión medioambiental que el empresario podrá aplicar al desarrollo del Programa.

6.- Declaración sobre la plantilla media anual de la empresa y la importancia de su personal directivo durante los tres últimos años, acompañada de la documentación justificativa correspondiente.

7.- Declaración de la maquinaria, material y equipo técnico del que se dispondrá para la ejecución de los trabajos o prestaciones, a la que se adjuntará la documentación acreditativa pertinente.

6.3. Solvencia Económico-Financiera.

La Solvencia Económico-Financiera se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:



- 1.- Declaraciones apropiadas de Entidades Financieras o, en su caso, justificante de la existencia de un seguro de indemnización por riesgos profesionales.
- 2.- Las cuentas anuales presentadas en el Registro Mercantil o en el Registro oficial que corresponda o, para aquellos empresarios no obligados a presentarlas, los libros de contabilidad debidamente legalizados.
- 3.- Declaración sobre el volumen global de negocios y, en su caso, sobre el volumen de negocios en el ámbito de actividades correspondiente a la gestión y ejecución urbanísticas, referido como máximo a los tres últimos ejercicios disponible en función de la fecha de creación o de inicio de las actividades del empresario, en la medida en que se disponga de las referencias de dicho volumen de negocios.
- 4.- Para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora sea promovido por los propietarios de los terrenos constituidos o no en una Agrupación de Interés Urbanístico la solvencia económico financiera podrá acreditarse con la presentación de los títulos o informaciones registrales de propiedad de los terrenos.

No será exigible la clasificación a los aspirantes a Urbanizador, salvo que el concurso incluyera la selección conjunta de Urbanizador y Contratista de Obras con capacidad suficiente para la ejecución de las mismas, en los términos establecidos en los Artículos 86-2d) y 104-2 del RAE.

Las Agrupaciones de Interés Urbanístico podrán acreditar su solvencia financiera mediante la disposición de terrenos en el ámbito de la actuación afectados, a tal fin, por medio de la inscripción en el Registro de la Propiedad

Base séptima. Evaluación Ambiental.

Se deberá aportar la documentación correspondiente en aplicación de la legislación Medioambiental, para la tramitación del expediente de evaluación ambiental como modificación del planeamiento, al reclasificar suelo rústico.

En cuanto al Proyecto de Urbanización, deberá someterse al procedimiento de evaluación que se exija en aplicación de la normativa vigente.

Base octava. Criterios de adjudicación del programa.

Los criterios de adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, tanto de la Alternativa técnica como de la Proposición Jurídico-Económica, serán los que se enumeran en los apartados siguientes, de acuerdo con el margen de ponderación establecido para cada uno de los criterios, y teniendo en cuenta que la suma total de las puntuaciones de la valoración de la Alternativa Técnica y de la Proposición Jurídico-Económica ha de ser el 100% en cada uno de los casos.

Con respecto a la Alternativa Técnica.

Con respecto a la Alternativa Técnica, se establecen los siguientes criterios con un máximo de cien (100) puntos, divididos en los siguientes apartados:



- a) Mayor idoneidad de la solución propuesta para la integración en la malla y disponibilidad de infraestructuras urbanas del ámbito de actuación propuesto (entre 1 y 50 puntos).
- b) Mayor calidad en el espacio público y las zonas verdes resultantes (entre 1 y 25 puntos).
- c) Mayor concreción e idoneidad técnica y económica de las calidades de obra para la ejecución (entre 1 y 25 puntos).

La suma total de los puntos de la Alternativa Técnica representará el 50% de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

Con respecto a la Proposición Jurídico-Económica.

Con respecto a la proposición jurídico-económica se establecen los siguientes criterios con un máximo de cien (100) puntos, divididos en los siguientes apartados:

- a) Plazos más breves para la ejecución del Programa de Actuación Urbanizadora, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:
· $P = 10 \times H/H1$ dónde
P = número total de puntos.
H = plazo más breve propuesto por un participante, en meses. H1 = plazo propuesto por el participante, en meses.
- b) Menor o más proporcionado beneficio empresarial del urbanizador por la promoción y gestión de la actuación, se valorará con un máximo de veinte (20) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:
· $P = 20 \times H/H1$ dónde:
P = número de puntos.
H = menor beneficio industrial propuesto por un participante. H1 = beneficio industrial propuesto por el participante.
- c) Menor importe de las cargas de urbanización a trasladar a las personas propietarias, sin mengua de la calidad, siempre que se justifiquen rigurosamente en aras de evitar bajas temerarias, según lo previsto en la legislación de contratos del sector público, se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:
· $P = 10 \times H/H1$ dónde:
P = número de puntos.
H = menor importe de cargas propuesto por un participante. H1 = importe de cargas propuesto por el participante.
- c) Mayor disponibilidad de suelo sobre el ámbito objeto del Programa de Actuación Urbanizadora justificada, bien por ostentar la propiedad del mismo, bien por el apoyo expresado de las personas propietarias con los que se hayan alcanzado acuerdos o por contener más incentivos, garantías o posibilidades de colaboración de las personas propietarias afectadas por la actuación, para facilitar y asegurar su desarrollo, que se valorará con un máximo de cuarenta (40) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:
· $P = 40 \times H/H1$ dónde:



P = número de puntos.

H = mayor disponibilidad de suelo propuesto por un participante, en % sobre el total. H1 = disponibilidad de suelo propuesto por el participante, en % sobre el total.

e) Mayor oferta a las personas propietarias de suelo en la elección por éstas de la modalidad de pago de las cargas de urbanización, que se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

· $P = 10 \times H/H1$ dónde:

P = número de puntos.

H = mayor oferta propuesta por un participante. H1 = oferta propuesta por el participante.

f) Mayores garantías de cumplimiento, tanto en cuantía como en inmediatez de su realización, que se valorará con un máximo de diez (10) puntos. Se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

· $P = 10 \times H/H1$

Dónde:

P = número de puntos.

H = mejor sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por un participante. H1 = sumatorio de mayor garantía y menor plazo propuesto por el participante.

La suma total de los puntos correspondientes a la Proposición Jurídico-Económica, representará el 50% de la valoración global del Programa a los efectos de su adjudicación.

Base novena. Condiciones de aprobación y adjudicación y desarrollo del Programa.

El acto expreso y publicado de la aprobación y adjudicación del Programa confiere al urbanizador el derecho a ejecutar el planeamiento que resulte de aplicación, previa prestación de la garantía definitiva que proceda, en los términos y con los efectos establecidos en la normativa de Contratación del Sector Público.

Cuando no resulte seleccionado como urbanizador quien, con su iniciativa, dio lugar a la tramitación en competencia o formuló la Alternativa Técnica seleccionada que total o parcialmente sirvió para la adjudicación del Programa, según lo previsto en el artículo 98 del RAELOTAU, el Ayuntamiento garantizará el reembolso, como un coste más de urbanización, de los gastos justificados de redacción de los proyectos constituyentes de la Alternativa Técnica, incluido el Proyecto de Urbanización y los demás gastos acreditados a favor de quien los sufragó.

A partir de la notificación de la resolución de aprobación y adjudicación del Programa de Urbanización al adjudicatario, se procederá a la suscripción del Convenio para el desarrollo y ejecución del Programa, al amparo de lo establecido en los artículos 97 y 14 del RAELOTAU.

En la proposición jurídico-económica y propuesta de convenio urbanístico el proponente manifestará los plazos para el inicio y finalización de la urbanización, el plazo para la presentación del proyecto de reparcelación, el plazo máximo de edificación de solares y las penalidades por incumplimiento. Dichos plazos serán fijados por el Ayuntamiento en la adjudicación del Programa según las siguientes condiciones:

· Los plazos para el inicio y finalización de la urbanización deberán ajustarse al artículo 110 del TRLOTAU, previendo el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio.



- Por causas excepcionales y previo informe favorable de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo podrán aprobarse, no obstante, Programas de Actuación Urbanizadora con plazos más amplios o prórrogas de éstos.
- Los plazos para la presentación del proyecto de reparcelación deberán respetar éstos.

Base décima. Cumplimiento, recepción, resolución, prerrogativas del Programa.

El Convenio se entenderá cumplido con motivo de la adecuada ejecución de la totalidad de las prestaciones incluidas en el mismo, extinguiéndose una vez el Agente Urbanizador haya procedido a su total cumplimiento mediante la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento, según lo establecido en los artículos 135 y 136 TRLOTAU y los artículos 181 al 185 RAELOTAU.

Serán causas de resolución del Programa de Actuación Urbanizadora las siguientes según establece el artículo 114 del RAELOTAU:

- a) La muerte del urbanizador persona física, salvo que el Ayuntamiento acuerde la continuación del contrato con sus sucesores previa solicitud de los mismos acreditando su condición; su incapacidad sobrevenida declarada judicialmente, salvo la continuación de la persona representante en nombre y por cuenta de aquél y la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad adjudicataria mediante su disolución.
- b) Declaración de concurso o insolvencia en cualquier procedimiento.
- c) El mutuo acuerdo entre la Administración actuante y la persona adjudicataria cuando no concurra causa de resolución imputable al contratista, siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la continuación del contrato.
- d) La demora en el cumplimiento del plazo total o de plazos parciales cuando, en este último caso, se aprecie imposibilidad de cumplimiento del plazo total justificando la conveniencia de evitar dilaciones innecesarias y perjudiciales para el interés público. Si el retraso no fuera imputable al urbanizador, el Ayuntamiento podrá conceder una prórroga por plazo igual al que se hubiere demorado el urbanizador por este motivo.
- e) Las variaciones en las previsiones del Programa de Actuación Urbanizadora aprobado derivadas de decisiones públicas que alteren el desarrollo de una actuación urbanizadora, cuando, por su importancia, afecten en más de un veinte por ciento el coste de las obligaciones asumidas por la persona adjudicataria; salvo que por el estado del desarrollo de la actuación, ello lesione los intereses públicos o que para la mejor satisfacción de éstos, se alcance acuerdo entre las partes afectadas que permita culminar la urbanización de la unidad de actuación.
- f) El incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones esenciales del Programa de Actuación Urbanizadora.
- g) Aquellas que expresamente se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El procedimiento de resolución de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se iniciará por el órgano de contratación de oficio o a instancia del urbanizador o de parte interesada y durante su instrucción se requerirá el cumplimiento de los siguientes trámites:

- a) Cuando el procedimiento se inicie de oficio se otorgará trámite de audiencia por plazo no inferior a diez días ni superior a quince al urbanizador y a quien le hubiera avalado o garantizado en caso de proponerse la incautación de la garantía. Igual plazo habrá de concederse a las personas propietarias y titulares



de derechos reales de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación.

b) Cuando otras programaciones hayan quedado condicionadas a la ejecución de la que se pretende resolver, deberá igualmente darse audiencia a los urbanizadores de las mismas.

c) Informes técnico y jurídico del Ayuntamiento en el plazo máximo de quince días.

d) Una vez evacuados los informes previstos en la letra anterior se remitirá el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para emisión de informe preceptivo de la Comisión Regional de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes.

e) Sólo en caso de oposición a la resolución del Programa, ya sea por el urbanizador o por quien hubiere constituido la garantía a su favor, manifestada en el trámite de audiencia, se requerirá dictamen del Consejo Consultivo de Castilla-La Mancha, que deberá evacuarlo en el plazo máximo de un mes. Este informe tendrá carácter preceptivo y esencial para que surta efectos, constituyendo un defecto de forma invalidante su omisión.

El procedimiento finalizará mediante resolución de la Administración actuante que, en su caso, declarará la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora y los efectos derivados de la misma en los términos de los artículos 115 y siguientes del RAELOTAU. La resolución que declare la extinción del Programa de Actuación Urbanizadora es inmediatamente ejecutiva y pone fin a la vía administrativa. Será objeto de inscripción en la Sección 1ª del Registro de Programas de Actuación Urbanizadora y Agrupaciones de Interés Urbanístico. El procedimiento caducará si la Administración actuante no hubiere dictado y notificado la resolución expresa dentro del plazo previsto en la legislación contractual del sector público para los expedientes de resolución contractual.

El Ayuntamiento ostentará todas las prerrogativas que, en general, reconoce la Legislación Urbanística, Autonómica y Estatal, y, supletoriamente la de Contratos del Sector Público y entre ellas, las de interpretar los Convenios y Contratos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificar los términos de la adjudicación por causas imprevisibles o que no hubieran podido ser contempladas en las presentes Bases y sean de interés público, acordar su resolución y determinar los efectos de ésta, de conformidad con las causas, procedimiento y efectos establecidos en el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha.

Base undécima. Tramitación de las Bases.

Las Bases para la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora se tramitarán y aprobarán bajo el procedimiento establecido para las ordenanzas municipales en el

Artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local. El acuerdo por el que el órgano municipal competente estime la solicitud formulada determinará la iniciación del procedimiento.

El procedimiento se compone de:

a) Aprobación inicial por el Pleno.

b) Información pública y audiencia a los interesados por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias. El anuncio de las Bases se publicará en un diario de los de mayor publicidad del ámbito, en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo y por medio electrónico que permita el acceso al mismo sin restricciones de cualquier ciudadano.



c) Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias presentadas dentro del plazo y aprobación definitiva por el Pleno. En el caso de que no se hubiera presentado ninguna reclamación o sugerencia, se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

d) La publicación del acuerdo de aprobación de las Bases y del contenido íntegro de éstas se practicará en el Diario Oficial de Castilla-La Mancha, diario de los de mayor publicidad del ámbito y en el Boletín Oficial de la Provincia de Toledo, pudiendo señalarse que dicha publicación conlleva la apertura del trámite de información pública de la alternativa técnica.

Base duodécima. Contratación obras de urbanización.

Si el agente urbanizador adjudicado contratara la ejecución material de las obras de urbanización correspondientes al ámbito de actuación, lo hará de acuerdo con las siguientes reglas, establecidas por el artículo 104 del RAELOTAU:

a) La contratación de las obras de urbanización podrá efectuarse de manera parcial, mediante su división en lotes, cuando circunstancias técnicas lo aconsejen, sin que quepa fraccionarlas con el sólo propósito de eludir los requisitos establecidos por la ley reguladora de los contratos del sector público.

b) Cada contratación requerirá la elaboración de un pliego de condiciones en el que se precisen, como mínimo, las siguientes:

- Presupuesto de Licitación de las obras de urbanización, que será, como máximo, el presupuesto de contrata establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado. En el caso de que no se licite la totalidad de las obras, se aplicará un principio de proporcionalidad y la suma de las sucesivas licitaciones no podrán exceder esta cantidad.

- Plazo para presentación de ofertas que, como mínimo, será de un mes a contar desde la última publicación del anuncio de la convocatoria e identificación del lugar en que deberán depositarse. Las ofertas se presentarán en sobres cerrado, selladas y firmadas en todas sus hojas por el contratista, de cuya entrega se facilitará justificante por el urbanizador. El contratista deberá depositar igualmente, en sobre cerrado, en el Registro municipal, copia de la hoja resumen del presupuesto debidamente sellada y firmada.

- Características del contratista y, en concreto, las relativas a la capacidad de obrar y a la solvencia económica, financiera y técnica, así como a la no afectación por prohibición legal alguna para contratar con las Administraciones públicas.

- Criterios ponderados que regularán la adjudicación.

c) El pliego de condiciones deberá ser aprobado con carácter previo por el Ayuntamiento, que deberá resolver sobre él en el plazo de veinte días desde su presentación, entendiéndose automáticamente aprobado por el mero transcurso de dicho plazo sin notificación de resolución expresa alguna.

d) El contrato deberá adjudicarse por procedimiento abierto, al que deberá admitirse a todo contratista que reúna las condiciones requeridas y cuya convocatoria se anunciará en la forma y con los requisitos establecidos en las Bases y, en su defecto, para el contrato de obras públicas en la legislación de contratos del sector público. El Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de otros procedimientos cuando razones de interés público lo aconsejen.

e) La selección del contratista por el urbanizador será comunicada al Ayuntamiento a los efectos de su aprobación por ésta, que deberá otorgarla cuando el contratista y la proposición por éste formulada reúnan todos los requisitos legales, dentro de los veinte días siguientes a la comunicación recibida, transcurrido cuyo plazo se entenderá otorgada por silencio administrativo positivo.

f) Las relaciones entre el urbanizador y el contratista se registrarán, en todo lo relativo al cumplimiento y liquidación del contrato, por el Derecho privado.



De acuerdo con el artículo 104.2 RAELOTAU, lo dispuesto anteriormente no será de aplicación cuando, reuniendo el urbanizador los requisitos determinantes de la capacidad y solvencia para ello, establecidos en las Bases, la ejecución directamente por la persona adjudicataria de las obras de urbanización hubiera formado parte del objeto del concurso para la adjudicación del Programa, en cuyo caso dicha ejecución se entenderá incluida entre las obligaciones a cumplir por el urbanizador en su condición de persona adjudicataria.

Aun cuando se siga el procedimiento de contratación regulado en este precepto, el responsable de la ejecución del Programa será en todo caso el agente urbanizador adjudicatario del mismo.

Base decimotercera. Modos de impugnación de las Bases.

Siendo estas Bases una disposición de carácter general se podrán impugnar las mismas, al amparo de lo prevenido en el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y en el artículo 10 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, mediante la interposición de recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, una vez aprobadas, publicadas y tras su entrada en vigor.

El Pleno y de conformidad con los artículos 86.3 del Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, aprobado por Decreto 29/2011, de 19 de abril, y 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, adopta por UNANIMIDAD de los presentes el siguiente,

ACUERDO

PRIMERO. Aprobar inicialmente las Bases para la Adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora para el desarrollo de la zona descrita, en ejecución del Plan de Ordenación Municipal.

SEGUNDO. Someter dichas Bases a información pública y audiencia de los interesados, con publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y tablón de anuncios del Ayuntamiento, por el plazo de treinta días para que puedan presentar reclamaciones o sugerencias, que serán resueltas por la Corporación. De no presentarse reclamaciones o sugerencias en el mencionado plazo, se considerará aprobada definitivamente sin necesidad de Acuerdo expreso por el Pleno.



Asimismo, estará a disposición en la página web del de este Ayuntamiento <https://villaluengadelasagra.es> y podrán solicitarse por correo electrónico en las direcciones urbanismo@villaluengadelasagra.es y secretario@villaluengadelasagra.es .

PUNTO QUINTO .- EXPROPIACION FORZOSA DE TERRENOS PARA AMPLIACION DEL CEMENTERIO MUNICIPAL. FIJACION DEL JUSTIPRECIO.

Se pregunta a los presentes si han recibido el expediente a lo que todos contestan afirmativamente.

Vistos los documentos obrantes en el expediente relativos a la fijación del justiprecio de los terrenos ocupados mediante procedimiento de expropiación forzosa y las comunicaciones realizadas a los propietarios.

Intentada sin efecto la determinación del precio de adquisición del bien expresado mediante mutuo acuerdo, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 y ss de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y concordantes de su Reglamento de 26 de abril de 1957, se ha procedido a iniciar pieza separada e individualizada en el expediente de referencia a fin de alcanzar aquella determinación mediante procedimiento contradictorio ordinario.

A tal fin y en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 29 de la citada Ley, se requirió a los titulares del bien o derecho expropiado para que formularan Hoja de Aprecio, en la que se concretase el valor en que estimaba aquel, aduciendo, en su caso, cuantas alegaciones estimase pertinentes.

De los cinco propietarios de la parte de la finca objeto de expropiación, se ha presentado Hoja de Aprecio por D^a. MARIA ROSARIO LOPEZ DIAZ, que propone un valor de UN MILLON CIENTO SETENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE EUROS considerando que el suelo objeto de expropiación es urbano o urbanizable programado.

Examinada la expresada Hoja de Aprecio, y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 30.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, se procede a extender Hoja de Aprecio por la Administración, con fundamento en lo siguiente:

PRIMERO.- Habida cuenta del informe técnico emitido por el Arquitecto Municipal, el suelo objeto de expropiación, parcela 41 del polígono 10, esta clasificada como SUELO RUSTICO DE RESERVA conforme al Plan de Ordenación Municipal vigente.



SEGUNDO.- Vista la Hoja de aprecio formulada por la beneficiaria, encargada al Ingeniero Agrónomo D. JOSE MODESTO LORENZO VILLAREAL, que resulta del siguiente literal:

PROYECTO: AMPLIACIÓN DEL CEMENTERIO MUNICIPAL DE VILLALUENGA DE LA SAGRA.

EXPTE: URB_2022_0072

FINCA Nº:41 DEL POLIGONO 10

TERMINO MUNICIPAL: VILLALUENGA DE LA SAGRA.

HOJA DE APRECIO DE LA BENEFICIARIA.

1. - AUTOR Y PETICIONARIO:

Se redacta la presente Hoja de Aprecio por D. JOSÉ MODESTO LORENZO VILLARREAL, Ingeniero Agrónomo, colegiado Nº 2932 del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Centro y Canarias, con domicilio, a efectos de notificaciones en C/Londres Nº2; 1ªDcha - 45003 - TOLEDO, a petición del Excmo. Ayuntamiento de Villaluenga de la Sagra (Toledo).

2. FINALIDAD Y NORMATIVA.

La finalidad de todo expediente de justiprecio y fundamento de la legislación expropiatoria es que al titular del bien a expropiar se le ha de compensar monetariamente por las pérdidas y deméritos de su patrimonio en base al valor de sustitución, de reposición, de realización o de mercado del bien, y además, el valor así obtenido se incrementará con un valor de afección (art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa) que viene a fijar también la pérdida del bien en un momento en que el propietario no lo desea.

De lo anterior, se deduce que la constitución de intereses de utilidad pública no ha de suponer merma ni menoscabo alguno en el patrimonio de los propietarios de bienes y derechos afectados por cualquier tipo de expropiación, ya que éstos han de ser compensados con el valor de sustitución o mercado.

En cuanto, a la normativa a tener en cuenta para la expropiación que acontece, principalmente se distinguen, por orden cronológico, los siguientes textos:

- Ley de Expropiación Forzosa del 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.



- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

3.- DATOS DE LA EXPROPIACIÓN.

Los datos de la expropiación a los que se atiene la presente Hoja de Aprecio son los que figuran en las Actas de Ocupación.

La expropiación es de la parcela 41 del polígono 10 de Villaluenga de la Sagra (Toledo).

4.-MOMENTO AL QUE REFERIR LA VALORACIÓN.

El 11 de octubre de 2022 le fuere requerida la Hoja de Aprecio a la Propiedad, por tanto, la presente valoración hay que referirla a esa fecha, es decir, a **octubre de 2022**.

5.-. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LA FINCA AFECTADA.

5.1. Afeciones valoradas.

Se expropian en pleno dominio 15.446,12 m² de labor secoano

5.2.- Clasificación urbanística.

Se acompaña Informe Técnico Municipal suscrito por el Arquitecto municipal D. Carlos Lozano. La Clasificación del Suelo es **SUELO RÚSTICO DE RESERVA**.

5.3. Aprovechamientos.

El aprovechamiento de la finca afectada por este Proyecto es de la labor secoano.

La intensidad productiva asignada por el Catastro es 01.

5.4. Entorno medioambiental.

El entorno de la finca afectada por el presente Proyecto está muy antropizado y no presenta valores medioambientales protegidos ni se encuentra próxima a ninguna zona de la Red Natura 2000.



6.- CRITERIO DE VALORACIÓN.

Para la valoración del suelo, por imperativo legal, el Ingeniero Agrónomo que suscribe adopta estrictamente los criterios establecidos en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y en el *Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo*. El valor del suelo así obtenido es el valor legal a efectos indemnizatorios por expropiación.

Para la valoración de los vuelos afectados, cerramientos y tuberías de riego, adopto los precios descompuestos de cada unidad de obra obtenidos de la base de precios PREOC del año 2022.

7.- DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO.

Aplicando estrictamente los criterios legales de valoración, este Ingeniero Agrónomo informa sobre los siguientes aspectos:

-PRIMERO: En relación a lo establecido en el apartado 1 del art. 9 del Real Decreto Legislativo 1492/2011:

1. La renta anual, real o potencial, de la explotación, que podrá estar referida al año natural o al año agrícola o de campaña, se determinará a partir de la información técnica, económica y contable de la explotación actual o potencial en suelo rural. A tal efecto, se considerará la información que sobre la renta de la explotación pueda haber sido acreditada por el propietario o el titular de la misma y, en su defecto, se considerará preferente la información procedente de estudios y publicaciones realizadas por las Administraciones Públicas competentes en la materia sobre rendimientos, precios y costes, así como de las demás variables técnico-económicas de la zona.

No constan en el expediente informaciones sobre la renta acreditada por el propietario, por lo que el Ingeniero Agrónomo que suscribe determina el valor unitario del suelo expropiado a partir de la capitalización de rentas potenciales de datos oficialmente publicados por la JCCM, en concreto, los publicados en la *Resolución de 11/02/2021, de la Dirección General de Desarrollo Rural, por la que se convocan, por el procedimiento de tramitación anticipada, para el año 2021, las ayudas a la creación de empresas agrarias por jóvenes agricultores y ayudas a las inversiones en explotaciones agrícolas y ganaderas en el marco de Programa de Desarrollo*



Rural de Castilla-La Mancha 2014-2020. (DOCM Nº30, de 15 de febrero de 2021, págs: 5792 a 5854)

-Cultivos extensivos de secano; Margen Bruto estándar: 230 Euros/ha.

Los datos de los márgenes brutos publicados son que usa la Consejería de Agricultura de Castilla La Mancha para calcular la rentabilidad de las explotaciones agrarias a los efectos de poder inscribirlas en el Registro de explotaciones prioritarias.

-SEGUNDO: La tasa de capitalización r_1 se ha obtenido de la media aritmética publicada por el Banco de España de los tres últimos años (2019, 2020 y 2021) para la rentabilidad de las Obligaciones a 30 años.

AÑO	Rentabilidad de obligaciones a 30 años
2019	1,31 %
2020	0,86 %
2021	1,19 %
media	1,12%

-TERCERO: A los efectos de lo establecido en el art. 12.1-b del RD leg 1492/2011, no se calcula la tasa r_2 por haber sido declarada nula por Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3ª, Sección 5ª) de 8 de junio de 2020. Rec.7663/2018

-CUARTO: A los efectos de lo establecido en el art. 17 del RD leg 1492/2011:

-El número de habitantes empadronados en un círculo con radio de 40 kms, con centro en la finca expropiada es de 1.908.590 habitantes según el padrón continuo a 1 de enero de 2021

-El número de habitantes empadronados en un radio de 4 kms según la estadística del padrón continuo a 1 de enero de 2021 es de 10.333 habitantes.

-La distancia a la estación ferrocarril más próxima es la de Toledo, situada a 20 km a vuelo de pájaro.

A continuación, se refleja en los siguientes cuadros el cálculo de los valores unitarios del suelo teniendo en cuenta su aprovechamiento y los criterios de valoración adoptados.



**CALCULO DEL VALOR UNITARIO DEL SUELO EXPROPIADO EN
PLENO DOMINIO DE LABOR SECANO POLIGONO 10, PARCELA 41 DE
VILLALUENGA DE LA SAGRA (TOLEDO)**

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL: POLIGONO 10, PARCELA 41
VILLALUENGA DE SAGRA (TOLEDO)

MOMENTO AL QUE REFERIR LA VALORACIÓN: SEPTIEMBRE
DE 2022

RENTA DE LA EXPLOTACIÓN

LABOR SECANO	Margen Bruto Estandar (€uros/ha) = (Ingresos -Gastos)
RENTA DE EXPLOTACIÓN DE LA FINCA (R)	230

TIPO DE CAPITALIZACIÓN (r)

r1 Disposición adicional septima Ley del Suelo	0,0112
r2: Coeficiente corrector del tipo de capitalización para tierras de labor regadío(Anexo 1 del R.D. 1492 / 2011 declarado nulo por STS (sala Tercera, Sección 5ª) de 8 de junio de 2020. Rec. 7663/2018	1
r = r1 x r2	0,0112

VALOR DE CAPITALIZACIÓN (V=R/r)

20.535,71

FACTOR GLOBAL DE LOCALIZACIÓN (FI) = u1 x u2 x u3

u1 (accesibilidad a núcleos de población) = 1+((P1+ (P2 /3))x(1 / 1.000.000) =	1,646529667
Siendo: P1: número de habitantes de los núcleos de población situados a menos de 4 km de distancia medida a vuelo de pájaro	10333
P2:El número de habitantes de los núcleos de población situados a más de 4 km y a menos de 40 km de distancia medida a vuelo de pájaro o 50 minutos de trayecto utilizando los medios habituales de transporte y en condiciones normales.	1.908.590
u2 (proximidad a centros de actividad económica) = 1,60 - (0,01 x d) =	1,4
Siendo: d: la distancia kilométrica desde el inmueble objeto de la valoración utilizando las vías de transporte existentes y considerando el trayecto más favorable. La estación de ferrocarril más cercana es la de Toledo, que se encuentra a 20 kma. Esta distancia, en	20



	ningún caso, será superior a 60 km.	
u_3 (entornos de singular valor ambiental o paisajístico = $1,1 + 0,1 \cdot (p + t)$) =		1
Siendo: p (de 0 a 2):	0	0
t (de 0 a 7)		0
$FI = u_1 \times u_2$ $\times u_3 =$	2,305141533	

VALOR FINAL DEL SUELO EXPROPIADO EN PLENO DOMINIO en Euros/hectárea: ($V_f = V \times FI$) =	47.337,73
VALOR UNITARIO DEL SUELO (EUROS/M²)=	4,733772792

8.- INDEMNIZACIÓN DEMÉRITOS POR EXPROPIACIÓN PARCIAL

Dado que la Administración actuante ha resuelto la expropiación parcial de la finca segregando las mismas, en base al art. 43 de la LEF ha de incluirse en el justiprecio la indemnización por los perjuicios que se produzcan como consecuencia de dicho tipo de afección.

La importancia de esta cuestión se fundamenta en que la segregación de una de finca es un suceso que puede llegar a alterar radicalmente la potencialidad del bien con independencia de que la parte expropiada sea mayor o menor.

Para el cálculo del demérito que sufre el resto no expropiado, el que suscribe adopta como criterio el ya adoptado por el Jurado Provincial de expropiación forzosa de Toledo en otras expropiaciones de infraestructuras similares.

% RESTO DE FINCA/SUPERF. TOTAL	% DEL VALOR DEL SUELO SOBRE SUPERFICIE NO EXPROPIADA (K)
Hasta un 5%	85%
Más del 5% y menos del 10%	80%
Más del 10% y menos del 20%	70%
Más del 20% y menos del 30%	60%
Más del 30% y menos del 40%	50%
Más del 40% y menos del 50%	40%
Más del 50% y menos del 60%	30%
Más del 60% y menos del 70%	20%
Más del 70% y menos del 80%	10%
Más del 80%	0%



En esta finca se expropian 15446,12 m², siendo la superficie inicial de 60.292 m², siendo la relación Superficie del resto no expropiado/ superficie inicial del 74,38 %, por lo que procede indemnización por expropiación parcial del 10%.

9. INDEMNIZACIÓN POR OCUPACIÓN TEMPORAL.

No hay ocupación temporal.

10. INDEMNIZACIÓN POR RÁPIDA OCUPACIÓN.

Los perjuicios derivados por la rápida ocupación a determinar, en cada caso, son los derivados de la pérdida de las cosechas, mudanzas, etc, tal y como establece el art. 52.5 de la LEF y, para el cálculo se consideran las superficies afectadas en pleno dominio, servidumbre y ocupación temporal.

A tal efecto, las indemnizaciones por rápida ocupación derivadas de las cosechas, según el caso, se estiman en:

- Terrenos de labor seco..... 0,05 €/m²

11. PREMIO DE AFECCIÓN.

Según la legislación vigente, las valoraciones expropiatorias se verán incrementadas con un 5% en concepto de premio de afección (art. 47 de la Ley de Expropiación Forzosa).

12.-VALORACIÓN DE LOS VUELOS AFECTADOS.

No hay vuelos afectados.



13. -VALORACION.

polígono 10, parcela 41 de Villaluenga de la Sagra			
CONCEPTOS INDEMNIZATORIOS	CANTIDAD	VALOR UNITARIO (Euros/m2)	VALOR TOTAL (€)
M2 DE SUELO EXPROPIADO EN PLENO DOMINIO DE LABOR SECANO	15.446,12	4,7338	73.118,41
INDEMNIZACIÓN POR RAPIDA OCUPACIÓN LABOR SECANO	15.446,12	0,0500	772,31
5% DE PREMIO DE AFECCIÓN			3.655,92
PERJUICIOS DEMÉRITO POR EXPROPIACION PARCIAL (10% VALOR DEL SUELO)	44.845,88	0,4734	21.229,14
TOTAL VALORACIÓN			98.775,78

Asciende la valoración de la presente HOJA DE APRECIO DE LA BENEFICIARIA correspondiente a la parcela 41 del polígono 10 de Villaluenga de la Sagra, del expediente de expropiación forzosa por las obras del proyecto: Ampliación del Cementerio de Villaluenga de la Sagra (Toledo). **NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS, [98.775,78 Euros]** más los intereses que legalmente correspondan.

En Toledo, a catorce de diciembre de dos veintidós

El Ingeniero Agrónomo.

**LORENZO
VILLARREAL JOSE
MODESTO -
03844591A**

Firmado digitalmente por
LORENZO VILLARREAL JOSE
MODESTO - 03844591A
Fecha: 2022.12.14 12:01:27
+01'00'

Fdo: José Modesto Lorenzo Villarreal.

Colegiado Nº 2932 del Colegio Oficial de Ingenieros

Agrónomos de Centro y Canarias.



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 45189AU10000410000197Z



Datos descriptivos del inmueble

Localización:

Polígono 10 Parcela 41

CAMPO DE ORO, VILLALUENGA DE LA SAGRA (TOLLEDO)

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

Cultivo:

Sistema: Cultivo/sembrado

C: Labor 1, Labores 1944

Intensidad productiva:

31

Superficie m²:

68.312

Parcela

Superficie gráfica: 68,303 m²

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este mapa muestra los límites del catastro, pero que debe jurarse las verificaciones
sobre del "Sector a datos catastrales no protegidos de la ley"

Microfoto: 14 de Diciembre de 2002



INFORME TÉCNICO MUNICIPAL

Asunto: Informe sobre la clasificación de suelo y la Hoja de Aprecio por D^a M^a del Rosario López Díaz
Situación: Polígono 10, parcela 41

INFORME TÉCNICO

En cumplimiento de la Providencia de Alcaldía en relación con la clasificación urbanística de suelo ubicado en la parcela 41 del polígono 10, según el catastro actual, y vista la Hoja de Aprecio presentada en relación con la parte de la citada parcela destinada a Ampliación del actual Cementerio Municipal, se informa:

- Que erróneamente D^a M^a del Rosario en su Hoja de Aprecio, sitúa la citada parcela 41 del polígono 10 en el sector de suelo urbanizable SSU.r1 "Campo de Oro" del Plan de Ordenación Municipal vigente (en adelante POM).
- Que el POM vigente aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) en fecha 22-07-1999 y publicado en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha (DOCM) en fecha 06-08-1999, estaba confeccionado con el catastro antiguo, evidentemente anterior al actual, en el que situaba a la antigua parcela 41 dentro del ámbito del citado sector SSU.r1





Como se puede comprobar en el anterior plano catastral el ámbito del sector SSU.r1 lindaba al Norte con el límite del término municipal y al Sur con el Arroyo Valhondo. Además la citada parcela 41 del catastral antiguo, ubicada dentro del sector, lindaba al Norte con la Carretera de Recas y al Sur con el Arroyo Valhondo.





Servicios Técnicos Municipales

Sin embargo, la parcela 41 del catastro actual, linda al Norte con el Arroyo Valhondo, y no como erróneamente la señala en la Hoja de Aprecio lindando con el sector SSU.r1, al Sur con el Camino de Aguilillas y parte del Indero Este con el Cementerio Municipal actual.



Por todo ello se puede comprobar que la parcela 41 del catastro actual es producto de la segregación catastral de la parcela 27 a, b, c, d, e y f del catastro antiguo, que han pasado a ser la parcela 27 y la parcela 41 del catastro actual.

Esta nueva denominación de 41 actual es debido a que la parcela 41 del catastro antiguo ha desaparecido al haberse desarrollado el sector SSU.r1 y pasar a ser suelo urbano, y tratarse de la siguiente a la parcela 40 del catastro actual situada en el polígono 10.

Además todo ello se puede comprobar tanto la ubicación del Sector SSU.r1 como de la parcela 27 entera del catastro antiguo, en el plano nº 2.2 "Gestión Unidades de Actuación y Sectores" Zona Oeste PG.1 del POM vigente, que se adjunta a continuación.



CONCLUSION

La citada parcela 41 del polígono 10 del catastro actual, está clasificada como Suelo Rústico de Reserva, conforme al Plan de Ordenación Municipal vigente, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo (C.P.U.) en fecha 22-07-1999 y publicado en el Diario Oficial de Castilla - La Mancha (DOCM) en fecha 06-08-1999.

Además esta parcela no dispone de servicios urbanísticos, ni siquiera acceso rodado pavimentado ni encintado de aceros, encontrándose en tierra en la actualidad, como se puede observar en la imagen que se acompaña al final.

En Villaluenga de la Sagra a 28 de noviembre de 2022
El Arquitecto Municipal,

Fdo. Carlos Lozano.



TERCERO.- La presente valoración realizada por la Administración, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley de Expropiación Forzosa podrá ser aceptada o rechazada por los propietarios, para lo que disponen de diez días hábiles contando desde el siguiente a su recepción.

En el supuesto de rechazo expreso de la presente valoración, se procederá a la remisión del expediente individual al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa.

Caso de que no se produzca este rechazo expreso, el expediente quedará paralizado por causa imputable al interesado con las consecuencias que ello puede producir con relación a lo dispuesto en el artículo 56 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Tras varias intervenciones aclaratorias, y sometido el asunto a votación, por siete votos a favor del Grupo Socialista y una abstención de D^a. Ana Maria Humanes del Grupo Popular se ACUERDA:

PRIMERO.- Desestimar la hoja de aprecio formulada por D^a. Maria del Rosario López Díaz.

SEGUNDO.- Aprobar como Hoja de Aprecio del Ayuntamiento la formulada por el Ingeniero Agrónomo D. José Modesto Lorenzo Villarreal por importe de NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CONCO EUROS CON SETENTA Y OCHO CENTIMOS.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios afectados a los efectos del artículo 30 de la Ley de Expropiación Forzosa, para que en su caso procedan a aceptar la valoración realizada o bien rechazarla.

CUARTO.- De conformidad con el art. 31 de la LEF, si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por el Ayuntamiento, se procederá a pasar el expediente de Justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.

Y no habiendo más asuntos de los que tratar, y siendo las 21:00 horas del Día de la fecha, por el Sr. Alcalde se levanta la sesión de todo lo cual como Secretario. Doy fe.

EL ALCALDE



Fdo.: Carlos Casarrubios Ruiz.

EL SECRETARIO



Fdo.: Miguel A. Peralta Roldán